



***ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
ПРЕЗ 2009 ГОДИНА***

СОФИЯ, 2010

СЪДЪРЖАНИЕ

I. Обща информация. Развитие на дружеството. Състояние и перспективи	5
1. Обща информация	5
2. Описание на основните рискове, пред които дружеството е изправено.....	6
3. Инвестиционни цели и стратегия на дружеството	7
4. Портфейл на дружеството.....	8
5. Анализ на финансовите отчети и резултатите от дейността на дружеството.....	29
6. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените настъпили през отчетната финансова година.....	34
7. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно.....	34
8. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.....	37
9. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.....	37
10. Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.....	38
11. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, осочване финансовото въздействие на сделките върху дейност, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството.....	38
12. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините за финансиране.....	38
13. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемополучатели договори за заем.....	38

14. Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружество или дружеството майка, в качеството им на заемодатели договори за заем.....	40
15. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.	40
16. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.....	39
17. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията и евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.....	40
18. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.....	42
19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента и на неговата икономическа група.....	42
20. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система за управление на рискове.	42
21. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.....	42
22. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от дружеството и негови дъщерни дружества.....	42
23. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на дружеството към 31.12.2009 г.....	44
24. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.	44
25. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания от дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.	44
26. Данни за директора за връзки с инвеститорите.	45
27. Промени в цената на акциите на дружеството.....	45
28. Анализ и разяснение на информацията по приложение №11.....	46
29. Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	48
30. Научноизследователска и развойна дейност, патенти и лицензии.....	49
31. Перспективи за развитие на дружеството.....	49

II. Информация по чл. 4, ал. 2, т. 5 във връзка с ал. 1, т. 7 от наредба №2/17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа към 31.12.2009 г.	49
1. Относителен дял на активите, отдадени за управление срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.	50
2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.	50
3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.	50
4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	51
5. Информация относно изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.....	52

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ. РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ (ФПП) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е учредено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с решение №1 от 28.07.2005 г. по Ф.Д. 8851/2005 на Софийски градски съд. Дружеството е учредено за неопределен срок.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е разкривало клонове на територията на страната или в друга държава.

С Решение № 84 на Комисията за финансов надзор (КФН) от 01.02.2006 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от КФН и е листвано на „Българска фондова борса – София” АД (БФБ) от 17 февруари 2006 г.

Съгласно чл. 5 ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), в следствие на Решение на Учредителното събрание на Дружеството „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ осъществи първоначално увеличение на капитала с 30% до 650 000 лв¹, което е вписано с Решение № 5/12.04.2006 г. на СГС.

След задължителното първоначално увеличение на капитала през 2006 г. успешно са осъществени още три процедури по увеличение (съответно през месеците юли и септември на 2006 г. и през април 2008 г.), както следва:

- С Решение №7 на СГС/18.07.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лв. на 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв.
- С Решение №8 на СГС/28.09.2006 г. е вписано увеличението на капитала на дружеството от 25 350 000 (двадесет и пет милиона триста и петдесет хиляди) лв. на 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лв.
- На 8.04.2008 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличението на капитала на дружеството от 50 700 000 (петдесет милиона и седемстотин хиляди) лева на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разделен в същия брой акции. С Решение №466-Е/23.04.2008 г. на КФН е вписана емисията в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е включено в секторния индекс BGREIT от неговото създаване през септември 2007 г., а от септември 2009 г. и в широкия индекс BG40.

Компанията е носител на редица престижни награди - „Дружество с най-добро корпоративно управление при дружествата със специална инвестиционна цел за 2006 г.” на Асоциацията на инвеститорите, „Най-добра IR електронна страница” за 2008 г. на Асоциацията на директорите за връзки с инвеститорите в България. Изпълнителният директор на дружеството –

¹ Съгласно фиксираният курс на БНБ 1 евро = 1.95583 лева.

Маню Моравенов е един от авторите на Националния кодекс за корпоративно управление и е член на Българската Национална Комисия по Корпоративно Управление.

В края на юни 2009 г. проектът на дружеството „Санта Марина”, гр. Созопол спечели наградата „Най-добър морски проект” от международния конкурс „Най-добър проект 2009”, организиран от компания Евро Дизайн ЕООД и Корпорация БЕСТ в рамките на Годината на България в Русия. Това е поредното признание за ваканционното селище след приза „Ваканционен комплекс на годината” от конкурса „Сграда на годината 2006” и отличието за интернет страницата му „Най-добър сайт в категория Имоти” от международния уеб фестивал Албена 2008.

С годишна награда за 2009 година на Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел е отличен и проекта на дружеството Спа хотел „Св. Иван Рилски”, гр.Банско.

2. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО

Инвестирането в недвижими имоти е сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*.

Като дружество, създадено да инвестира в недвижими имоти, *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* и неговата дейност носят рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.²

2.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способността на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

По-долу са посочени по-важните рискови фактори, които биха могли да повлияят неблагоприятно върху дейността на дружеството, съответно върху инвестицията в ценни книжа на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ*:

- Неблагоприятни изменения на пазарните цени.

- *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти*
- *Намаление на равнището на наемите*
- *Увеличаване на цените на строителството*

² За повече информация вж. Проспект на *„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ* за първично публично предлагане на акции (*т. 4 Рискови фактори, стр.17*). Проспектът е наличен на интернет страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg), както и на страницата на дружеството (www.fpp.bg)

- Повишение на застрахователните премии*
- Забава при придобиването на имоти*
- Неликвидни инвестиции*
- Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти*
- Свободни имоти и необходимост от преустройство*
- Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти*
- Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране*
- Непокрити от застраховка загуби*
- Напускане на ключови служители*

2.2.Общи (системни) рискове.

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Към общите рискове се отнасят:

- Неблагоприятни промени в законодателството*
- Финансиране на инвестициите в недвижими имоти*
- Риск от забавен икономически растеж*
- Кредитен риск*
- Валутен риск*
- Инфлационен риск*
- Политически риск*
- Други системни рискове.*

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

3.1. Инвестиционни цели на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Основната инвестиционна цел на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество осъществява експлоатация на придобитите имоти посредством: отдаване под наем, лизинг, аренда или продажба.

3.2. Стратегията за постигане на инвестиционните цели:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира в закупуването на недвижими имоти (парцели и сгради), както и в строителство и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на Република България. С цел намаляване на несистематичния риск за акционерите, стратегията на дружеството е изграждане на динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира временно свободните си средства в определени разрешени от закона ликвидни ценни книжа.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ се ориентира в средносрочен план са жилищни сгради в курортни комплекси, хотели и апартаментни къщи /apartment houses/ (жилищни сгради, които предлагат под наем апартаменти с частично хотелско обслужване), офиси, жилищни сгради и търговски площи както на територията на страната, така и в рамките на София.

За последващо диверсифициране на портфейла си дружеството предвижда и инвестиции в друг тип недвижима собственост, земеделски земи, както самостоятелно, така и съвместно с други партньори.

Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията в закона и Устава.

4. ПОРТФЕЙЛ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Към 31.12.2009 г. инвестиционният портфейл на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ включва 11 проекта от различни пазарни сегмента. Общата РЗП е 380 хил.кв.м., а извършените от дружеството инвестиции към 31.12.2009 г. са в размер на 173 млн.лв.

Инвестициите и проектите на дружеството към 31.12.2009 г. са представени в следната таблица.

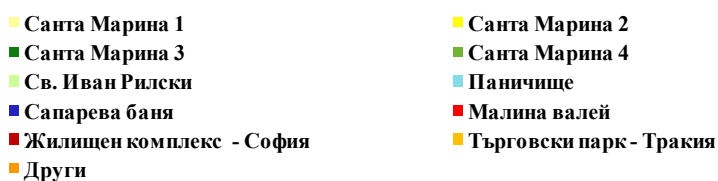
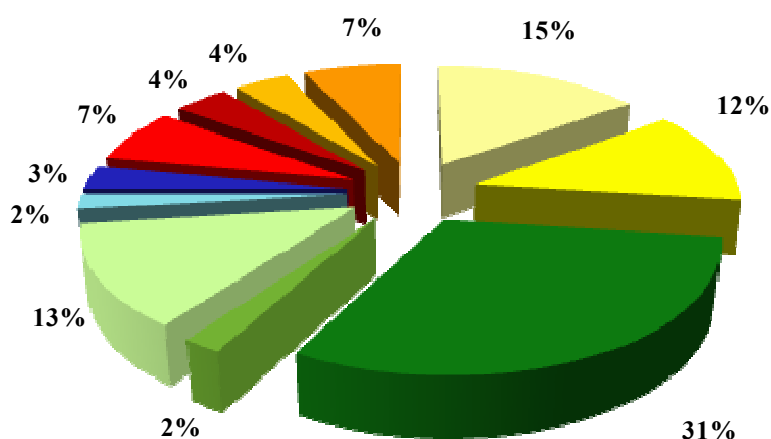
Инвестиции и проекти на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ към 31.12.2009 г.

Проект	Вид	Инвестиционен период	РЗП (кв.м.)	Инвестиции (в лева, без ДДС)	
				Общо	към 31.12.2009
Санта Марина	Луксозен апартаментен комплекс и търговски площи	2005-2013	118 669	163 166 000	103 028 000
Св. Иван Рилски	Луксозен апартаментен комплекс и хотел	2006-2008	20 602	23 049 000	23 021 000
Марина Хил	Жилищна сграда и хотел	2006-2009	9 038	9 576 000	9 442 000
Мини комплекс Малина Валеи	Луксозен жилищен комплекс от затворен тип	2008-t.b.c.*	14 765	18 970 000	5 994 000
Студентски град	Многофункционален комплекс	2008-t.b.c.*	25 000	28 003 000	5 403 000
София	Луксозен жилищен комплекс от затворен тип	2008- t.b.c.	50 000	50 850 000	6 562 000
Паничище	Луксозен хотелски комплекс	2008-2012	7 000	11 552 000	2 781 000
Сапарева баня	Медицински СПА център с жилищна част	2008- t.b.c.	100 000	87 000 000	5 950 000
Созопол	Жилищен комплекс	2008-t.b.c.	10 000	11 984 000	1 716 000
Сандански	Луксозен жилищен комплекс	2008- t.b.c.	18 000	20 189 000	1 412 000
Тракия	Търговски парк	2008-2011	7 000	15 388 000	7 788 000
ОБЩО:			380 074	439 727 000	173 097 000

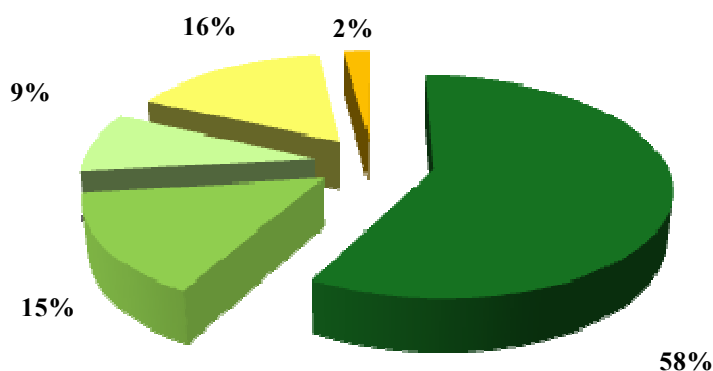
*t.b.c. – ще бъде потвърдено

Структура на инвестициите на Дружеството към 31.12.2009 г.

По проекти



По пазарни сегменти



4.1.Описание на по-важните инвестиции на Дружеството към 31.12.2009 г.

4.1.1. Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”.

Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” е разположен в района на Бургаския залив на 32 км. южно от град Бургас. Той има североизточна ориентация, а южните и западните части са разположени в гористата местност „Света Марина”.



„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ инвестира в луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” в следните основни направления:

- закупуване на право на строеж и строителство;
- закупуване на обекти изградени до етап „груб строеж” и строителство;
- закупуване на обекти в завършен вид;
- закупуване на земя и строителство на апартаменти.

В таблиците по-долу е представена подробна информация за отделните етапи на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина, както и за извършените от Дружеството инвестиции и бъдещите такива по години.

	Етап 1	Етап 2	Етап 3	Етап 4
Инвестиционен период	2005-2007	2006-2008	2007-2012	2008-2013
Обща РЗП кв.м.	20,988	15,026	66, 686	15,500
Луксозни апартаменти за продажба – РЗП кв.м.	18,235	13,940	54,000	15,500
Луксозни апартаменти за продажба (% от общата РЗП)	87,3%	79,74%	80,73%	100%
Търговски площи - РЗП кв.м.	2,663	1,086	12,886	0
Търговски площи (% от общата РЗП)	12,7%	7,20%	19,27%	0%

• **Етап 1 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

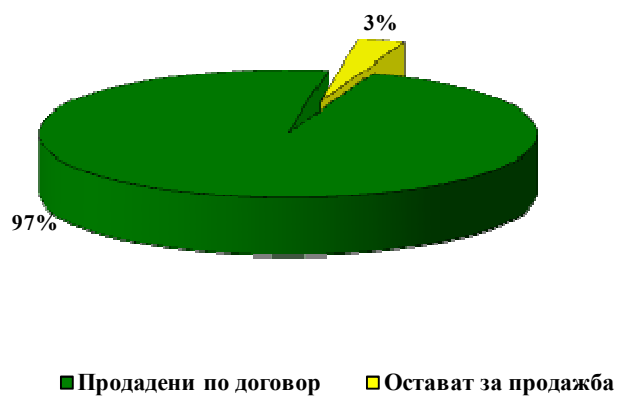
	2005	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР, %	2%	95%	1%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП	400	10,000	7,929	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,115	1,115	1,115	

Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС) - апартаменти	0	19,100,000	929,400	356,583
------------------------------------------------	---	------------	---------	---------



РЗП- апартаменти	18,329
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	20,385,983
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (лв. без ДДС)	20,385,983

**Структура на продажбите към 31.12.2009 г.
Санта Марина, Етап 1**



- Етап 1 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Търговски площи

- ✓ 2 Ресторанта
- ✓ Лоби бар
- ✓ Пул бар
- ✓ Супермаркет
- ✓ Офис площи
- ✓ Басейни и солариум

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	100%	-	-
Завършени през годината кв.м. РЗП	2,663	-	-
Цена на кв.м. СМР (в лв. без ДДС)	1,560	-	-
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	4,154,000	-	402,384
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	421,000	131,000	185,938



РЗП – Търговски площи	2,633
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	4,556,384
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	737,938
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	5,294,322

РЗП – Магазини и складове	264,00
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	319,938

Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	319,938

• **Етап 2 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	59%	41%	0%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	10,942	3,000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,269	1,269	1,269
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	10,492,000	7,025,000	182,000



РЗП - апартаменти	13,942
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	17,699,000
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	17,699,000

**Структура на продажбите към 31.12.2009 г.
Санта Марина, Етап 2**



- Етап 2 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Търговски площи
 - ✓ Пицария
 - ✓ Фитнес и Спа център
 - ✓ Офис площи
 - ✓ Басейни

Търговски площи	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	45%	20%	35%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	0	1,086
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	2,415	2,415	2,415
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,200,000	514,000	909,190
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	0	0	227,879



РЗП – търговски площи	1,086
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1,753,800
Разходи за придобиване	50,921
Довършителни работи	818,469
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	227,879
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2,851,069

• **Етап 3 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Апартаменти за продажба**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Инвестиция в СМР %	9%	34%	13%	11%	15%	35%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	17,200	10,500	7,200	7,920	10,120
Инвестиция в СМР (в хил. лв. без ДДС)	6,440	23, 591	8,720	7,500	10,000	12,400



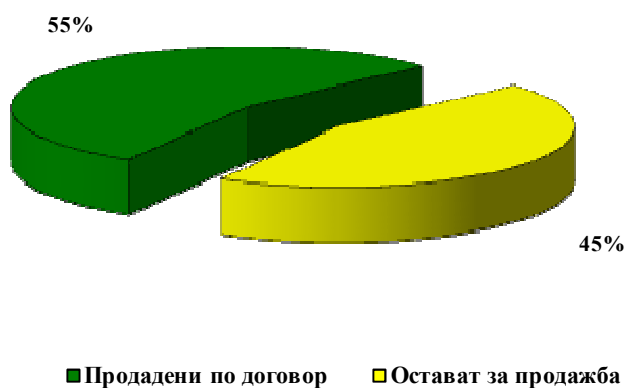
РЗП– апартаменти	54,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	68 649 633
Парцели – кв.м.	48 945
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	9 735 493
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	78 385 126

Апартаменти Санта Марина етап 3 Въведени в експлоатация 2008г.	РЗП/кв.м
Брой апартаменти	209
РЗП	17 166
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	22 377 115
Цена на кв.м. (в лв. без ДДС)	1310

Апартаменти Санта Марина етап 3 Въведени в експлоатация 2009г.	РЗП/кв.м
Брой апартаменти	128
РЗП	10 488
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	14 474 798
Цена на кв.м. (в лв. без ДДС)	1 380

Апартаменти Санта Марина етап 3	Брой апартаменти	РЗП/кв.м
Въведени в експлоатация 2008г.	209	17166
Въведени в експлоатация 2009г.	128	10 488
Очаквани за въвеждане 2010г.	103	7 211
Общо в продажба	440	34 865

Структура на продажбите към 31.12.2009 г.
Санта Марина, Етап 3



• Етап 3 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – Търговски площи

- ✓ Конферентен център
- ✓ Коктейл бар
- ✓ Два Пул бара
- ✓ Три басейна и солариум
- ✓ Многофункционален детски център
- ✓ Хранителен магазин



РЗП – търговски площи	12,886
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12,574,129
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3,132,000
Оборудване	1,153,700
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	16,859,829

РЗП – търговски площи (Готови)	1,376
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	1,789,163
Басейн	395,925
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	19,338
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	2,204,426

Търговски площи предстоящи за изграждане

Търговски площи	2012	2013
Инвестиция в СМР %	50%	50%
Завършени през годината кв.м. РЗП	5,755	5,755
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	890	919
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	5,124,000	5,280,000
Оборудване на търговски център	763,000	390,000

• **Етап 4 на Луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина” – апартаменти за продажба**

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Инвестиция в парцели	2,498, 000	156, 000	528, 000			
Завършени през годината кв.м. РЗП					1,500	14, 000
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)		1,174	1,174	1,174	1,174	1, 174
Инвестиция в СМР (лв. без ДДС)				100, 000	1, 200, 000	8, 000, 000



РЗП– апартаменти	15,500
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	18,189,219
Парцели – кв.м.	16,203
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	3,182,015
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	21,371,234

4.1.2. Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско

Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско е целогодишен ваканционен комплекс. Той включва луксозен хотел със SPA и спортно-възстановителен център и 4 двойни жилищни сгради. Комплексът е разположен в Пирин, непосредствено до град Банско. Местоположението му позволява бърз достъп до ски-съоръженията и останалата част от страната.

На 07.02.2008 г. е получено разрешение за ползване на хотелския комплекс в гр. Банско и към момента хотелът е функциониращ.

В края на 2009 година хотелът е отличен с годишна награда Българската хотелиерска и ресторантьорска асоциация (БХРА) в категорията най-добър четири звезден ваканционен хотел

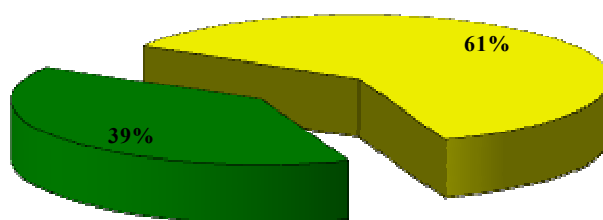


- **Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски” – Апартаменти за продажба**

Апартаменти	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	91%	6%	3%
Завършени през годината кв.м. РЗП	7,395	-	-
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	918	918	918
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	6,192,600	387,500	208,333

РЗП – апартаменти	7,395
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	6,788,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Стойност на обзавеждане	1,092,795
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	7,880,795

Структура на продажбите към 31.12.2009 г.
Св. Иван Рилски



■ Продадени по договор ■ Остават за продажба

• Луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски” – Хотел

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Две конферентни зали
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Лоби бар
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Механа



Хотел	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	89%	1%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	-		13,237-
Цена на кв.м (в лв. без ДДС)	957	957	957
Стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	13,547,700	170,400	1,449,897

РЗП – Хотел	13,237
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	12,664,284
Придобити парцели	0
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	0
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	2,503,613
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	15,167,897

4.1.3. Почивна база – Черноморец

Почивна база - Черноморец се намира на Българското Черноморско крайбрежие - в курортно селище Черноморец. Общата площ на почивната база е 2 875 кв. метра, а разгънатата застроена площ - 3 150 кв.метра.

Почивната база разполага с:

- ✓ 39 стаи и 8 апартамента
- ✓ Бар
- ✓ Ресторант

Почивна база	2006	2007	2008
Инвестиция в СМР %	44%	46%	10%
Завършени през годината кв.м. РЗП	0	Функционираща	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	522	522	
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,356,400	1,433,000	328,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	-	83,000	48,550



РЗП – Почивна база	3 150
Обща стойност на закупена сграда, вкл.стойността на извършения ремонт (в лв. без ДДС)	2,622,400
Придобит парцел 2 875 кв. м. (в лв. без ДДС)	495,000
Инвестиция в оборудване (в лв. без ДДС)	131,550
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	3,248,950

4.1.4. Марина Хил - луксозна жилищна сграда в Черноморец.

Жилищната сграда включва:

- ✓ 68 Апартамента
- ✓ Подземен паркинг



Жилищна сграда	2007	2008	2009	2010
Инвестиция в СМР %	19%	39%	40%	2%
Завършени през годината кв.м. РЗП			5,888	
Цена на кв.м.СМР (в лв. без ДДС)	1,004	1,004	1,004	1,004
Инвестиция в СМР (в лв. без ДДС)	1,142,000	2,312,450	2,369,000	91,800
Обзавеждане (в лв. без ДДС)			158,000	42,000
Общо	1,142,000	2,312,450	2,527,000	133,800

РЗП – Жилищна сграда	5,888
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	5,915,250

Придобит парцел 1,300 кв. м. (в лв.)	212,000
Обзавеждане (в лв. без ДДС)	200,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	6,327,250

4.1.5. Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище

През 2007 г. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ започна реализацията на нов проект за изграждане на луксозен комплекс от хотел и луксозни апартаменти в курорта Паничище. След спечелването на конкурс за продажба на недвижим имот частна общинска собственост на Община Сапарева Баня дружеството придоби поземлен имот с площ 25 611 кв. м. и цена 2 561 100 лв.

Проектът е уникален както със своето местоположение, така и с това, че Дружеството е разработило специален „План за възстановяване и опазване на околната среда“ и „План за инвестиция с инфраструктурно значение за община Сапарева баня“.

Инвестиционен период		2007-2012
Обща РЗП кв.м.		7 000
РЗП –кв.м.,вкл.:	Луксозни апартаменти за продажба	2,000
	% от общата РЗП	29%
	Апартаментен хотел	5,000
	% от общата РЗП	71%

- *Луксозен хотелски комплекс в Паничище – апартаменти за продажба*



• **Луксозен хотелски комплекс в Паничище - апартаментен хотел**

- ✓ Два ресторанта
- ✓ Две конферентни зали
- ✓ Закрит плувен басейн
- ✓ Фитнес и Спа
- ✓ Ски гардероб
- ✓ Таверна
- ✓ Лоби бар

РЗП	7,000
Обща стойност на СМР (в лв. без ДДС)	8,241,000
Себестойност на парцели (в лв. без ДДС)	2,666,000
Оборудване (в лв. без ДДС)	645,000
Обща стойност на инвестицията (в лв. без ДДС)	11,552,000



4.1.6. Медицински СПА център с жилищна част – Сапарева баня

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ проектира създаването в Сапарева баня на медицински СПА и уелнес център, заедно с вилно селище и подходящата инфраструктура на площ от около 85 000 кв.м. Съставни части на концептуалния проект са:

- ✓ Модерен санаториум и зони за гимнастика, слънчеви бани, дендрариум и т.н;
- ✓ Нова СПА сграда с уелнес зона и козметична медицина;
- ✓ Две вилни зони с апартаменти;
- ✓ Два хотела 3*** и 4****;
- ✓ Обслужващи сгради с търговска част и зона за обществено хранене;
- ✓ Подходяща инженерна инфраструктура.

Основни показатели на проект за медицински СПА и уелнес комплекс:

- ✓ Максимална площ на застрояване - 25 500 кв. м
- ✓ Потенциална РЗП - 100 000 кв. м
- ✓ Средна височина на застрояване - 12м.
- ✓ Средна етажност - 4
- ✓ Проектна стойност на проекта - 87 000 000 лв. (без ДДС)



4.1.7. Мултифункционален комплекс в Студентски град

Сградата ще включва търговска част, офиси и студентско общежитие. Търговската част от 7 400 кв.м, ще бъде разположена на 3 нива и ще се състои от хранителен супермаркет, магазини, заведение за хранене и забавления. Офисите и студентското общежитие ще бъдат разположени на площ от 9 600 кв.м в две отделни тела над търговския център. Клиентите ще ползват подземен паркинг за 250 автомобила разположен на две нива.

Основни параметри на парцела	
Площ на парцела – кв.м.	4 100
Плътност на застрояване (%)	60
Максимална застроена площ по терена – кв.м.	2 460
Озеленена площ по терена - %	40
Очаквано РЗП – кв.м.	25 000
Очаквана стойност на проекта – в лв. (без ДДС)	22,600,000
Срок на завършване на проекта	2012 г.

4.1.8. Търговски комплекс „Тракия”- Нов проект

Проектът предвижда изграждането на търговски парк в жилищния комплекс „Тракия” в гр.Пловдив. Идеята е този комплекс да бъде знаков за района и предвид добрата му видимост и достъпност от всички страни да го превърне в притегателно място за жителите на най-големия жилищен квартал в гр.Пловдив.

Основни параметри на парцела	
Площ на парцела – кв.м.	22 067
Плътност на застрояване (%)	50
Максимална застроена площ по терена – кв.м.	11 033
Озеленена площ по терена - %	30
Площ на супермаркета и прилежаща инфраструктура в кв.м	7 812
Супермаркет РЗП – кв.м	1 890
Площ на хипермаркета и прилежаща инфраструктура в кв.м	14 255
Хипермаркет РЗП – кв.м	7 000



Предпоставките за успех, освен добрата транспортна достъпност и видимостта на имота, са концентрацията на други търговски обекти в непосредствена близост и изградената инфраструктура. Паркът ще се състои от два големи търговски обекта - супермаркет за хранителни стоки и нехранителен магазин. Първата фаза на проекта стартира с продажбата на отстъпено право на строеж за изграждането на супермаркет с площ от 1890 кв.м на немската верига Лидл. През септември 2009 **ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ** получи разрешение за строеж и се очаква обектът да бъде завършен от Лидл през настоящата 2010.

Във втората фаза на търговския парк „Тракия” ФПП възнамерява да изгради магазин с обща площ от 7 000 кв.м. В паркът ще има места за паркиране на 380 автомобила, както и заведение за храна и освежителни напитки.

Очаквана стойност на втора фаза – в лв. (без ДДС)	7,600,000
Срок на завършване на проекта	2011 г.

4.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

Плановите на Дружеството на този етап са свързани с продължаване на инвестиционния процес в:

- Етап 3 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина“;
- Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище

Във фокуса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ ще бъдат и всички проекти, съответстващи на инвестиционната програма на дружеството и на интересите на акционерите.

5. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

5.1. Обобщени финансови отчети.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на изготвените съгласно Международните счетоводни стандарти, одитирани финансови отчети към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г.

Отчет за финансовото състояние

в хил. лв.

АКТИВИ	2009	2008	ПАСИВИ	2009	2008
Нетекущи Активи	62 763	62 169	Собствен Капитал	74 515	80 139
Текущи Активи	70379	74 917	Нетекущи пасиви	25 765	32 183
			Текущи пасиви	32 862	24 764
ОБЩО АКТИВИ	133 142	137 086	ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	133 142	137 086

Съгласно одитирания финансов отчет на дружеството за 2009 г. стойността на активите възлиза на 133 142 хил.лв., а пазарната им стойност – 148 694 хил.лв

В таблиците по-долу са представени пазарните оценки на активите на дружеството, изготвени от лицензиран оценител „Явлена Импакт“ ООД към 31.12.2009 г. Данните са в лв.

**Пазарна стойност на инвестиционните имоти на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ
към 31.12.2009 г.**

Завършени инвестиционни имоти	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2009	Разлика
Хотел "Св. Иван Рилски", Банско	13 237	12 707 086	5 629 394	18 336 480	18 336 480	-
Почивна база, Черноморец	3 150	2 611 088	810 212	3 421 300	3 421 300	
Земя с Черноморец		718 388	50 512	768 900	768 900	-
Жилищна сграда "Марина Хил" Черноморец	5 888	5 799 921	729 079	6 529 000	6 529 000	-
Търговски комплекс, "Санта Марина", Етап 1	2 663	4 556 476	305 124	4 861 600	4 861 600	-
Търговски комплекс, "Санта Марина", Етап 2	1 086	2 623 194	432 094	2 191 100	2 191 100	-
Басейн, "Санта Марина", Етап 3		395 925	99 025	296 900	296 900	-
Търговски площи "Санта Марина", Етап 1	264	318 800	85 200	404 000	404 000	-
Търговски площи "Санта Марина", Етап 3	1 376	1 880 204	658 296	2 538 500	2 538 500	-
Общо	27 664	31 611 083	7 736 697	39 347 780	39 347 780	

Инвестиционни имоти в процес на изграждане	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2009	Разлика
Търговски площи "Санта Марина", Етап 3	13 642	2 704 525	212 264	2 916 789	3 506 600	589 811
Земя - проект "Паничище"	12 806	1 333 309	1 637 541	2 970 850	2 970 850	
Общо	26 448	4 037 833	1 849 805	5 887 639	6 477 450	589 811

Инвестиционни имоти държани с цел препродажба	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2009	Разлика
Земя - проект "Пловдив"	14 020	7 787 517		7 787 517	6 803 100	- 984 417
Земя - проект "Малинова долина", гр. София	4 104	5 347 841		5 347 841	4 850 000	- 497 841
Общо	18 124	13 135 358	-	13 135 358	11 653 100	- 1 482 258

Общо инвестиционни имоти	72 235	48 784 275	9 586 502	58 370 777	57 478 330	- 892 447
---------------------------------	---------------	-------------------	------------------	-------------------	-------------------	------------------

**Пазарна стойност на продукцията и незавършеното производство
на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2009 г.**

Продукция	РЗП/кв.м	Цена на придобиване	Преценка	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2009	Разлика
Апартаменти "Св. Иван Рилски", Банско	4 875	4 670 886		4 670 886	5 584 017	913 131
Апартаменти "Санта Марина", Етап 1 и 2	1 966	2 275 850		2 275 850	3 837 144	1 561 294
Апартаменти "Санта Марина", Етап 3	16 166	21 713 254		21 713 254	34 074 027	12 360 773
"Санта Марина", Етап 3, Трафопост 5		142 875		142 875	142 875	-
Трафопост, Черноморец		73 172		73 172	73 172	-
Общо	23 007	28 876 037	-	28 876 037	43 711 235	14 835 198

Незавършено производство	земя /кв.м	Натрупани разходи	Земь в себестойност	Бал. Стойност	Пазарна стойност 2009	Разлика
Проект "Санта Марина", Етап 3	38 314	5 016 397	5 383 692	10 400 089	10 351 918	- 48 171
Проект "Санта Марина", Етап 4	10 603	15 050	1 916 574	1 931 624	2 250 100	318 476
Проект "Паничище"	12 806	121 173	1 333 309	1 454 481	2 970 870	1 516 389
Проект м.Мисаря	11 242	9 917	1 734 742	1 744 658	2 444 600	699 942
Проект "Малинова долина", гр. София	4 563	53 246	5 946 817	6 000 063	4 157 100	- 1 842 963
Проект гр.София	53 199		6 562 285	6 562 285	7 544 400	982 115
Проект гр.Сандански	17 083	248 182	1 198 252	1 446 434	705 280	- 741 154
Проект гр.Сапарева баня	86 885	20 786	5 965 805	5 986 591	6 711 655	725 064
Проект гр.Пловдив		9 500		9 500	9 500	-
Общо	234 695	5 494 250	30 041 475	35 535 725	37 145 423	1 609 698

В ЛВ.

Други активи	10 359 233
Балансова стойност	133 141 771
Пазарна стойност	148 694 221

Отчет за всеобхватния доход

в ХИЛ. ЛВ.	2009	2008
Приходи от дейността	29 919	42 983
<i>Нетни приходи от продажби</i>	29 284	36 910
<i>Приходи от финансираня</i>	0	0
Финансови приходи	635	6 073
Разходи за дейността	28 286	29 239
<i>Разходи по икономически елементи</i>	25 216	26 706
Финансови разходи	3 070	2 533
Нетна печалба за периода	1 633	13 744

Финансови коефициенти

в лева;		2009	2008
Брой обикновени акции – брой		55 825 370	55 825 370
Стойност на активите		133 142 000	137 086 000
Средно-претеглен брой акции		55 825 370	55 069 028
Нетна печалба		1 633 000	13 744 000
Цена на акция към 31.12.		0,49	0,82
Нетна стойност на активите (Net Assets Value)	NAV	74 515 000	80 139 000
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share)	NAV per share	1,33	1,44
Нетна стойност на активите на една акция (Net Asset Value per share) по пазарни цени	NMAV per share	1,61	2,10
Цена/Счетоводна стойност (Price to Book Value)	P/B	0,36	0,57
Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	Net Profit Margin	5,58%	31,98%
Възвращаемост на активите (Return on Assets)	ROA	1,23%	10,03%
Възвращаемост на собствения капитал (Return on Equity)	ROE	2,19%	17,15%
Печалба на акция (Earnings per Share)	EPS	0,03	0,25
Цена / Печалба на акция – (Price/Earnings per Share)	P/E	16,33	3,28

Коефициенти на ликвидност на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за 2008 г. и 2009 г.

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2009	31.12.2008
Обща ликвидност	2.14	3.03
Бърза ликвидност	0.09	0.19
Незабавна ликвидност	0.04	0.02
Абсолютна ликвидност	0.04	0.02

5.2. Анализ на резултатите от дейността.

Резултатите от дейността на дружеството са представени в следната таблица:

в хил. лева	31.12.2009	31.12.2008
Общо приходи от дейността	29 919	42 983
Общо разходи за дейността	28 286	29 239
Финансов резултат за периода	1 633	13 744

Приходите от дейността през 2009 година са съставени основно от приходи от продажба на продукция. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти. Останалата част от приходите от дейността се дължи на приходи от наеми, приходи от продажба на право на строеж, приходи от лихви и от преоценки на инвестиционни имоти.

Съгласно одитирания финансов отчет към 31.12.2009 г. приходите от дейността възлизат на 29,9 млн. лв. и отбелязват спад от 30% спрямо размера им от 42,9 млн.лв. към края на миналата година. От реализираните приходи от дейността 75% или 22,3 млн. лв. се формират от приключване на договори за продажбата на 111 апартамента в комплексите „Санта Марина”, Созопол и „Св. Иван Рилски”, Банско (Вж. т.7.2.Информация за общите приходи по географски признак).

В статията „Други приходи от продажби” се включват приходите от наем и експлоатация на инвестиционни имоти (2 081 хил. лв), приходите от учредяване право на строеж (4 434 хил.лв.) и приходи от отказани резервации (44 хил лв). Петкратното нарастване на „Други приходи от продажби” се дължи на финализирана сделка за продажба на право на строеж върху част от проект „Търговски парк Тракия”, гр. Пловдив.

През отчетния период значително намаляват приходите от преоценки на инвестиционни имоти - 630 хил.лв. при 6 002 хил. лв. в края на 2008 г.

Към края на декември 2009 г. фондът е извършил разходи в размер на 28,3 млн.лв., което представлява незначителен спад спрямо размера им към края на 2008 г., когато те възлизат на 29,2 млн. лв. В общата стойност на разходите по икономически елементи основен дял (65%) заемат балансовата стойност на продадените активи (16,4 млн. лв.)³ и разходите за външни услуги – 29% (7,3 млн.лв.).

С 24% нарастват разходите за лихви на годишна база и към края на 2009 размерът им е 3 млн.лв.

Разходите за управление, включващи разходи за счетоводно обслужване, възнаграждение на обслужващото дружество, услуги от банка депозитар, услуги на оценители, възнаграждения на членовете на Съвета на директорите и осигуровки по възнагражденията на членовете на СД са в размер на 2 069 хил.лева, което е 1,55 % от общата сума на актива⁴.

Финансовият резултат на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2009 г. е печалба в размер на 1 663 хил.лв. Спадът на печалбата се дължи основно на намаляването на приходите от продажбата на апартаменти през 2009 г. Сключените договори за продажба на апартаменти на годишна база намаляват с 19% спрямо 2008 г. , когато техния размер е 205. За изминалата годината дружеството е сключило нови договори за продажба на 166 апартамента с обща РЗП 12 604 кв. м. на стойност 33,6 млн. лв.

³ Това е стойността на продадените апартаменти, които са прехвърлени към новите им собственици

⁴ Съгласно Чл. 60. (1) от Устава на дружеството размерът на всички разходи за управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на дружеството, на обслужващи дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, за съответната година не могат да надхвърлят 6,5 (шест цяло и пет десети) на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството за съответната година.

Финансовият резултат за разпределение към 31.12.2009 г. е 1 004 хил.лв. и намалява с над 80% спрямо 31.12.2008 г., когато печалбата за разпределение е 7 765 хил.лв.

Към края на м.декември дружеството има 105 неприключили договори за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 17,1 млн.лв. през следващите четири години. (Вж. т.29 Информация за важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване)

6. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Основният продукт, който предлага Дружеството от своето учредяване до настоящия момент е недвижими имоти закупени или изградени с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава динамичен и добре диверсифициран портфейл от активи, формиран от различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България.

Подробна информация във връзка с относителния дял на приходите от продажбата на апартаменти и отдадените за управление (под наем) недвижими имоти спрямо общия обем на приходите от дейността се съдържа съответно в т.7.1. **Информация за общите приходи по категория дейност** и т.8.2. **Информация за общите приходи по географски пазар.**

7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

7.1. Информация за общите приходи по категория дейност.

Приходите от дейността през 2008 г. и 2009 г. както бе посочено (вж.т. 5.2. Анализ на резултатите от дейността) са съставени основно от приходи от продажба на продукция. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти. Останалата част от приходите от дейността включва приходите от продажба на стоки, приходи от наеми, приходи от преценка на инвестиционни имоти и приходи от лихви.

В отчета за всеобхватния доход към 31.12.2009 г. приходите са класифицирани по следния начин:

- “Нетни приходи от продажби на продукция” - 22 331 хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти.
- “Нетни приходи от продажби на стоки” - 394 хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.
- “Други приходи” – 6 559 хил. лв. - приходи от наеми на инвестиционни имоти (2 081 хил. лв.), приход от учредяване право на стореж (4 434 хил. лв.), отказани резервации (44 хил. лв.)
- Приходи от последващи оценки на инвестиционни имоти – 630 хил. лв.
- Приходи от лихви – 5 хил. лв.

Приходи на Дружеството към 31.12.2008 г. и към 31.12.2009 г.

	31.12.2009	31.12.2008
А. Приходи от дейността	29 919	42 983
I. Нетни приходи от продажби на:	29 284	36 910
1. Продукция	22 331	35 361
2. Стоки	394	381
3. Услуги		57
4. Други	6 559	1 111
II. Финансови приходи	635	6 073

Относителният дял на приходите от продажби на продукцията през 2009 г. е 75% спрямо размера на общите приходи от дейността и бележи спад от 7 процентни пункта спрямо предходния отчетен период (82% за 2008 г.).

7.2. Информация за общите приходи по географски принцип.

Диверсификация на портфейла на дружеството е свързана с инвестирането в имоти с различно географско разположение, респективно различни жилищни райони.

Към настоящият момент портфейлът на дружеството е формиран от недвижими имоти от следните типове: луксозни апартаментни комплекси и търговски площи в курортни комплекси и хотели в перспективни райони на територията на България - Българско Черноморско крайбрежие, водещи ски курорти и балнеоложки центрове.

	Луксозни апартаментни комплекси	Търговски обекти	Офис площи	Хотели	Уелнес
Санта Марина	*	*	*		
Св. Иван Рилски	*			*	
Созопол	*				
Марина Хил	*			*	
Сандански	*				
Паничище	*			*	
Сапарева баня	*			*	*
София	*				
Малина валеј	*	*			
Тракия		*			

7.2.1. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на апартаменти.

Съгласно одитирания финансов отчет приходите от дейността през 2009 г. са съставени основно от приходи от продажба на продукцията. Това са приходите реализирани от продажбата на апартаменти в луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”, гр. Созопол и луксозен апартаментен комплекс „Св.Иван Рилски”, гр.Банско.

Към 31.12.2009 г. приходите на Дружеството от продажби на продукцията (апартаменти) възлизат на 22 331 хил.лв. В таблицата по-долу е представена информация за приходите от продажба на апартаменти в луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина”, гр.Созопол и в луксозен апартаментен комплекс „Св. Иван Рилски”, гр. Банско към 31.12.2009 г.

**Приходи на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ
от продажби на продукцията към 31.12.2009 г.**

Обект	Брой продадени апартаменти	Приходи от продажби на продукцията 31.12.2009 г.
„Санта Марина”	106	21 666 887
„Санта Марина” - I етап	2	314 726
„Санта Марина” - II етап	5	927 057
„Санта Марина” - III етап	99	20 425 105
„Св.Иван Рилски” - Банско	5	663 941
Общо:	111	22 330 828

7.2.3. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от продажба на услуги (приходи от наеми).

Обект	Приходи от продажби на услуги (приходи от наеми) 31.12.2009 г.
Търговски комплекс „Санта Марина” - I етап	372 179
Търговски комплекс „Санта Марина” - II етап	142 796
Търговски комплекс „Санта Марина” - III етап	10 000
Хотел Черноморец	258 746
Жилищна сграда „Марина Хил” Черноморец	72 000
БТК	6 871
Апартаменти Созопол	22 282
„Св.Иван Рилски” – Банско, хотел	34 225
Общо:	919 100

7.2.7. Информация за общите приходи по географски принцип – приходи от управление на обекти и други приходи.

Обект	Приходи от управление на обекти 31.12.2009 г.
Управление хотел, гр.Банско	992 777
Апартаменти Созопол	64 835
Апартаменти, гр.Банско	104 568
Общо:	1 162 180

	Други приходи 31.12.2009 г.
Продажба право на строеж	4 434 577
Други	6 633
Приходи от отказани резервации	37 119
Общо:	4 478 328

7.3. Информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител (като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, информация за всяко лице поотделно).

Като дружеството със специална инвестиционна цел основният продукт, който предлага „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е продажба или отдаване под наем на закупени или изградени от Дружеството недвижими имоти. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ закупува изцяло завършени недвижими имоти или изгражда (доизгражда) такива като сключва договори за комплексна строителна услуга (строителят поема задължението да изгради със свои средства и усилия), поради което Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Информация за сключените големи сделки на Дружеството се съдържа в т. 4.2. Описание на основните нови инвестиции на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, за които Съветът на директорите е поел твърди ангажименти.

9. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

До 31.12.2009 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти, наем	1 923
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Строително-монтажни работи, комисионни, обзавеждане	109
"ФеърПлей Интернешънъл Травел и Туризм" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни и хотелски услуги	8
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	2 028
"Технотранс Глобъл" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Транспортни услуги, наем транспортни средства	46
"ФеърПлей Секюрити" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Охранителни услуги	2

ИП "Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Консултации	66
ОБЩО:			4 182

Клиент	Характер на свързаността	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"ФеърПлей Интернешънъл" АД	§1, т.12, б. „а” от ДР на ЗППЦК	Продажба на имоти	494
"ФеърПлей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	§1, т.12, б. „б” от ДР на ЗППЦК	Наем и др.услуги	1 048
ОБЩО:			1 542

От момента на учредяването си до 31.12.2009 г. „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2009 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2009 г. няма сделки, водени извън балансово.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Дружеството няма дялове участия и инвестиции в дялови ценни книжа. Подробна информация относно инвестициите на Дружеството в страната се съдържа в т. 4 Портфейл на дружеството.

През 2009 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити. (Вж. т.13 Информация относно сключените от дружеството, от негово дъщерно дружеството или дружество-майка в качеството им на заемополучатели договори за заем.)

13. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

В таблицата е представена информация относно сключените от „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ качеството му на получател договори за заем.

• **Банкови кредити**

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2009 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2009 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	
1	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 4.00%	5.2008	5.2010	2 532	-	123
2	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 4.00%	6.2007	10.2010	4 890	-	254
3	EFG Private Bank Luxemburg	инвестиционен	EUR	5 000 000	едном. EURIBOR + 4.00%	6.2008	1.2013	1 960	4 033	357
4	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.2007	3.2013	733	2 198	210
5	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	2 580 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.2007	12.2012	1 682	3 302	338
6	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	трим. EURIBOR + 7.00%	3.2008	3.2011	5 501	1 833	533
7	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	4.2008	3.2012	611	1 834	174
8	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 000 000	трим. EURIBOR + 7.00%	10.2008	8.2012	784	523	351
9	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	11.2009	11.2012	2 119	4 237	45
10	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 200 000	трим. EURIBOR + 4.0%	10.2008	погасен	-	-	36
Общо:								20 812	17 960	2 421

• **Облигационен заем:**

No	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение към 31.12.2009 г. (хил. лева)
1.	Обединена българска банка АД- довереник на облигационерите	EUR	4 000 000	шестмесечен EURIBOR + 4.0%	08.2006	08.2011	7 805

Към 31.12.2009 г. нетекущите търговски и други задължения на „ФеърПлей Интернешънъл” АД включват:⁵

- задължения към свързани предприятия – 370 хил.лв.
- получени заеми от банки и небанкови финансови институции - 40 406 хил.лв.
- задължения по получени търговски заеми – 1 369 хил.лв.

⁵ За повече информация вж. Финансов отчет на „ФеърПлей Интернешънъл” АД към 31.12.2009 г. Отчетът е публикуван на интернет страницата на БФБ – София АД <http://www.bse-sofia.bg>

- задължения по облигационни заеми – 12 378 хил.лв.

14. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОДАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ.

Към 31.12.2009 г. „*ФеърПлей Пропъртис*” АДСИЦ не е предоставяло заеми.

Към 31.12.2009 г. нетекущите търговски и други вземания на „*ФеърПлей Интернешънъл*” АД включват:

- вземания от свързани предприятия 9 194 хил.лв.
- вземания по търговски заеми – 5 917 хил.лв.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия ценни книжа.

16. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

В таблицата по-долу е представена информация за публикуваната от Дружеството през месец октомври 2009 г. прогноза за финансов резултат и действително реализирания финансов резултат, съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството за 2009 г.

	Публикувана прогноза през м.март 2009 г.	Финансов резултат към 31.12.2009 г.
Очаквана Печалба за разпределение за 2009г. (в хил.лв.)	1 981	1 004
Минимален дивидент 90% от печалбата за 2009г.	1 783	904
Дивидент на 1 акция при капитал 55,825,370 акции (в лв.)	0,03	0,0162

Съгласно одитирания финансов отчет на Дружеството се констатира разлика между прогнозираната и отчетената печалба. Тя се дължи на по-малкото отчетени приходи от продажби на апартаменти от Етап 3 на „Санта Марина” през последното тримесечие на 2009 .

17. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2009 г. година проектите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и банкови кредити.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2009 г, както и за капиталовата структура на Дружеството.

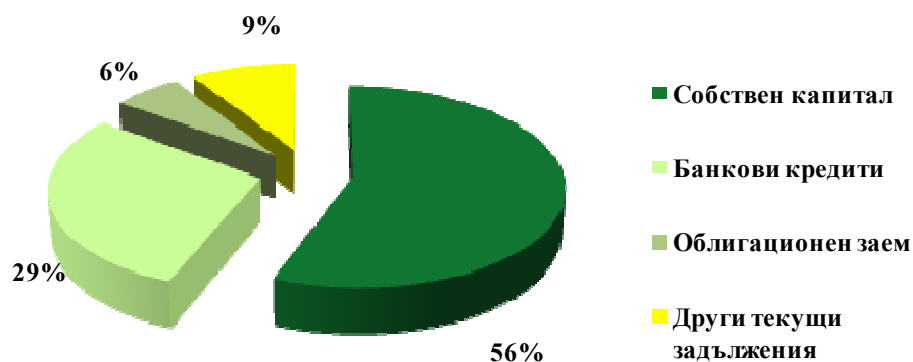
Нетна стойност на активите на Дружеството към 31.12.2009 г.

	Хил.лв.		Хил.лв.
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	70 379	1. Текущи пасиви	32 862
2. Нетекущи активи	62 763	2. Дългосрочни кредити	25 765
Общо активи:	133 142	Общо пасиви:	58 627
Нетна стойност на активите (NAV)	74 515		
Нетна стойност на активите по пазарни цени	90 067		

Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2009 г.

	(в хил.лв.)
Собствен капитал	74 515
Банкови заеми	38 772
Корпоративни облигации	7 805
Други текущи задължения	12 050

Граф. Капиталова структура на Дружеството към 31.12.2009 г.



Към края на 2009 г. привлеченият капитал на дружеството възлиза на 58 627 хил.лв. и се формира главно от получените кредити в размер на 38 772 хил.лв.⁶ и издадената облигационна емисия от дружеството в размер на 7 805 хил. лева.

Основният риск свързан със задълженията е плаващият лихвен процент, който е обвързан с равнищата на едномесечния, тримесечия и шестмесечния Euribor. Ако през 2010 г. нарастне, това ще доведе до по-високи разходи за лихви.

Към 31.12.2009 година съотношението Дългосрочни пасиви/Собствен капитал е 35 %.

⁶ Кредитите и облигационната емисия са договорени в евро. Те са преизчислени в лева с цел използване на единна парична единица в настоящия отчет.

18. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2010 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност.

На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на 7 млн.лв. през 2010 г.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Приложението към Годишния одитиран отчет на Дружеството за 2009 г.⁷

21.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

През отчетния период няма промяна в управителните органи на дружеството.

22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА.

22.1. Информация за размера на възнагражденията на членовете на СД на Дружеството.

Съгласно чл. 55. (1) на Устава на Дружеството, месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на директорите, освен на Изпълнителния директор на дружеството, не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. То се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи.

Съгласно чл. 55. (2) на Устава на Дружеството месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната. Освен месечно възнаграждение Председателят на Съвета на

⁷ За повече информация вж. Приложение към Годишния финансов отчет на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2009 г.

директорите и Изпълнителният директор получават допълнително възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0.5 (нула цяло и пет десети) процента от средната годишна стойност на балансовите активи на дружеството..

Общото събрание определят конкретния размер на възнагражденията по чл. 55 ал. 1 и 2 при спазване разпоредбата на чл. 60 от Устава.

За 2009 г. членовете на Съвета на директорите са получили възнаграждения съгласно договори за управление, както следва:

- Маню Тодоров Моравенов – в качеството си на Председател на СД и Изпълнителен директор на дружеството – 122 840 лв. (Сто двадесет и две хиляди осемстотин и четиридесет лв.)
- Ивайло Александров Панов – в качеството си на член на СД – 11 520 лв. (Единадесет хиляди петстотин и двадесет лв.)
- Светослав Петров Солтариев – в качеството си на член на СД - 20 144,70 лв. (Двадесет хиляди сто четиридесет и четири лв.)

Няма изплатени и не се предвиждат изплащания под формата на отсрочена компенсация или обезщетения в натура.

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ няма обособен фонд, в който да се натрупват средства за обезщетения и компенсации. При възникване на подобни задължения за изплащане, Дружеството спазва изискванията на Кодекса на труда, като за начисляване на съответните суми се използват средства, заделени от основна дейност за съответния период.

22.2. Информация за участие на членовете на СД в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

Маню Тодоров Моравенов участва в следните дружества като член на управителните или контролните органи:

„ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ	Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
„СФБ Капиталов пазар” АД	Заместник- председател на Съвета на директорите
ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс” АД	Изпълнителен директор
“Смол Ентърпрайзис Инвестмънт Фънд /СЕИФ/” ЕАД –	Председател на съвета на директорите (от 04.11.2009г.)

Маню Моравенов не е участвувал и не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

Маню Моравенов не е участвувал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Маню Моравенов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години

Ивайло Александров Панов не е участвувал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество..

Ивайло Панов не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Ивайло Панов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната му дейност, през последните 5 години.

Светослав Петров Солтариев не е участвувал и не участва в други дружества като неограничено отговорен съдружник и не е бил член на управителните или контролните органи на друго търговско дружество.

Светослав Солтариев не е участвал в дружества, по отношение на които е било откривано производство по несъстоятелност и ликвидация и няма влязла в сила присъда за измама, не е лишаван от правото да заема материалноотговорна длъжност, да бъде член на административен, управителен или надзорен орган.

На Светослав Солтариев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му през последните 5 години.

Между членовете на Съвета на директорите на дружеството не съществуват фамилни връзки.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ПРОКУРИСТИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 31.12.2009 Г.

Име	Вид вътрешно лице	Брой Акции	% от капитала
1. Маню Тодоров Моравенов	Председател на СД и Изп.директор	9 714	0,0174
2. Светослав Петров Солтариев	Член на СД	200	0,0004

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2009 г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

25.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2009 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

26. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК и решение на Съвета на директорите на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ по трудов договор от 01.09.2005 г. е назначен Директор за връзки с инвеститорите Снежана Димитрова Йотинска.

Адрес за кореспонденция и телефон:

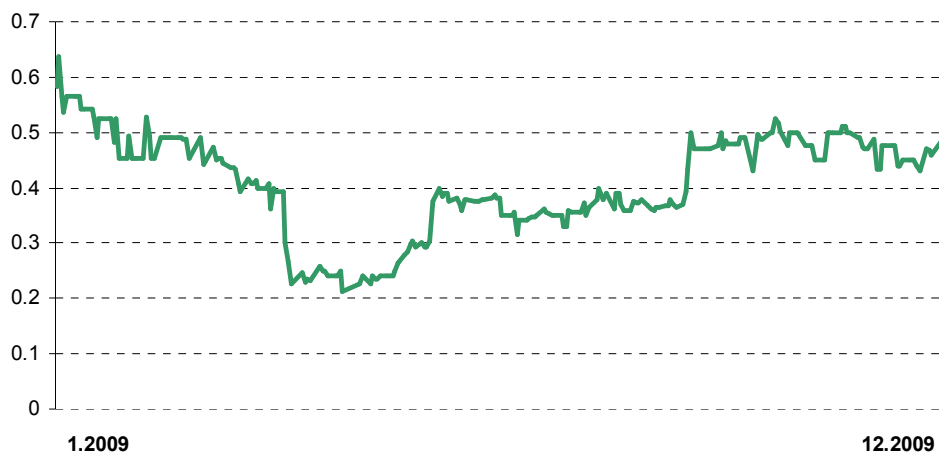
- гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх” № 51Б, телефон: +359 (2) 8199 121 , факс: 962 13 22, e-mail:s.yotinska@fpp.bg

27.ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Промените в цената на акциите на дружеството през отчетния период са в следните граници:⁸

Начална цена – BGN	0,581
Последна цена – BGN	0,490
Максимална цена – BGN	0,638
Минимална цена – BGN	0,212
Процентно изменение	-15,66%
Стойностно изменение	-0,091

Информация за движението на цените на акциите на „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ



Източник: Българска Фондова Борса

<http://www.bse-sofia.bg>

⁸ Данните са взети от страницата на БФБ

28. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №11.

28.1. Структура на капитала на ФПП. Класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2009 г. основният капитал на дружеството възлиза на 55 825 370 (петдесет и пет милиона, осемстотин двадесет и пет хиляди и триста и седемдесет) лв. Неговата структура е както следва:

№	Вид на акционерите	Бр. акционери	Бр. акции
1.	индивидуални участници	298	8 311 610
2.	юридически лица	59	47 513 760
	Общо:	357	55 825 370

Акциите са безналични, обикновени, с право на глас и с единична номинална стойност един лев с **ISIN код на емисията - BG1100042057.**

На 15.08.2006 г. е издадена емисия корпоративни облигации на „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ с **ISIN код BG2100030068.**

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

28.2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Няма ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа, в т.ч. ограничения за притежаване на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

28.3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Име	ПРЯКО УЧАСТИЕ		ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА		Забележка
	Бр. Акции	% участие	Бр. Акции	% участие	
1. ФеърПлей Интернешънъл АД	37 329 577	66,87%	44 884 420	80,40%	30.12.2009
2. Марио Захариев Захариев	4 821 893	8,64%	44 884 420	80,40%	18.11.2009
3. Анна Петрова Захариева	2 732 950	4,90%	44 884 420	80,40%	30.09.2009

28.4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

28.5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Дружеството няма специална система за контрол при упражняване на правото на глас, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява директно от тях .

28.6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Дружеството няма ограничения върху правата на глас.

28.7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

28.8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съветът на директорите (СД) се избира от Общото събрание за срок от 4 (четири) години. Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

28.9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да вземат решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ФПП има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са **Общо събрание на акционерите** и **Съвет на директорите**. **Общото събрание** включва акционерите с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Дружеството се управлява от **Съвет на директорите** в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите на Дружеството и Изпълнителен директор
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Светослав Петров Солтариев** - член на Съвета на директорите на Дружеството

Съгласно чл.27, ал.1 от Устава на дружеството в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър, СД може да вземе решение за увеличаване на капитала на дружеството до 200 млн. лв. чрез издаване на нови акции.

СД не може да взема решения за обратно изкупуване на акции на дружеството.

28.10. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях.

Дружеството няма съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

28.11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Между **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ** и негови служители няма споразумения за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Изпълнителният директор, съгласно договорът за управление с **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, има право на обезщетение при освобождаване без правно основание в размер на двойната стойност на всички оставащи месечни възнаграждения до края на мандата. Обезщетението е за сметка на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**.

29. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ.

➤ Към 31.12.2009 г. дружеството има 105 нефинализирани договора за продажба, които се очаква да реализират допълнителни приходи от 17,1 млн.лв. през следващите четири години, от които за 2010 г. – 10,8 млн.лв.

Очаквания за отчитане на приходи от продажби за 2010 г.

Очаквани яза отчитане приходи от продажби през 2010 г.	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена (в лв. без ДДС)
„Санта Марина”, Созопол – 2010 г.	62	4 712	10 352 044
„Св. Иван Рилски”, Банско – 2010 г.	4	315	512 854
ОБЩО:	66	5 027	10 864 898

➤ На 04.01.2010 г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, на което бе гласувана промяната в състава на Съвета на директорите (СД) на дружеството. Акционерите освободиха Светослав Петров Солтариев от длъжност член на СД. На негово място Общото събрание избра като нов член Мариана Николаева Дойнова. Промяната бе вписана в търговския регистър на 08.01.2010 г.

30. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2009 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

31. ПЕРСПЕКТИВИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2010 година дружеството ще продължи своята инвестиционна политика в съответствие с поставените стратегически цели:

- Продължаване на инвестиционния процес в:
 - ✓ Етап 3 на луксозен апартаментен комплекс „Санта Марина“;
 - ✓ Луксозен хотелски комплекс в курорта Паничище
- Отдаване под наем на всички вече придобити имоти, които са напълно завършени и не са продадени;
- Отдаване за управление на всички апартаменти, които не са продадени
- Участие в проекти свързани с търговски и офис площи, които могат да осигурят достатъчно висока доходност;
- Развитие на новите проекти на територията на град София:
 - ✓ Проект „Малина валеј“
 - ✓ Проект „Студентски град“
 - ✓ Проект „София“
- Развитие на проект „Сапарева баня“
- Развитие на проект „Тракия“

Реализирането на инвестиционните намерения през 2010 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност. На база извършените до момента продажби Дружеството очаква постъпления в размер на 7 млн.лв. през 2010 г. Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 4, АЛ. 2, Т. 5 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 1, Т. 7 ОТ НАРЕДБА №2/17.09.2003 г. ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЗА РАЗКРИВАНЕТО НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПУБЛИЧНИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИТЕ ЕМИТЕНТИ НА ЦЕННИ КНИЖА КЪМ 31.12.2009 Г.

1. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА АКТИВИТЕ, ОТДАДЕНИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ, СПРЯМО ОБЩИЯ РАЗМЕР НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ.

Активите отдадени за ползване срещу заплащане включват отдадените под наем обекти в с.Черноморец, отдадените под наем търговски комплекси от Етап 1, 2 и 3 на апартаментен комплекс „Санта Марина”, както и хотелът в гр. Банско.

Общата стойност на активите отдадени за ползване срещу заплащане е 36 404 хил.лв. и включва:

- недвижим имот (земя и сграда) в с. Черноморец - с балансова стойност 4 190 хил. лв.
- жилищна сграда в с. Черноморец – с балансова стойност 6 529 хил.лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 1 - с балансова стойност 4 861 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 2 - с балансова стойност 2 191 хил. лв.
- търговски комплекс и басейн в гр. Созопол, „Санта Марина”, Етап 3 - с балансова стойност 297 хил. лв.
- хотел в гр. Банско, местност „Св. Иван Рилски” - с балансова стойност 18 336 хил. лв.

Относителният дял на активите отдадени за ползване срещу заплащане спрямо общия размер на секюритизираниите активи (58 371 хил.лв.) е 62%.

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ НАДВИШАВАЩА С 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, КАКТО И ЗА ТАКИВА СДЕЛКИ, СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.

2.1.Продажби на недвижими имоти.

2.1.1. Сключени договори за продажба на апартаменти към 31.12.2009 г.

Сключени договори 01.01.2009- 31.12.2009	брой апартаменти	кв.м.	Продажна цена лв.	лв./кв.м с ДДС
„Санта Марина”, Созопол	161	12 240	33 014 887	2 697
Етап 1	2	142	380 996	2 676
Етап 2	5	469	1 200 557	2 556
Етап 3	154	11 629	31 433 334	2 703
„Св. Иван Рилски”, Банско	5	364	559 367	1 537
ОБЩО:	166	12 604	33 574 255	

2.2.Покупки на недвижими имоти.

През отчетния период няма закупени недвижими имоти.

3. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти са представени във финансовия отчет като разходи за придобиване на ДМА и незавършено производство.

- ✓ **Разходи за придобиване на ДМА.**

Към 31.12.2009 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на 8 хил. лв. Разходите (в хил. лв.) са за:

Инвестиционни разходи за изграждане на търговска сграда – гр. София, проект „Малинова долина”	8
ОБЩО:	8

✓ **Незавършено производство.**

Към 31.12.2009 г. сумата на незавършеното производство е 35 536 хил. лв. Тя представлява натрупани до 31.12.2009 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земни, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	5 016	5 384	10 400
Проект – "Санта Марина" - етап IV	15	1 917	1 932
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 735	1 745
Проект – гр. София	53	5 947	6 000
Проект – с. Герман	0	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	121	1 333	1 454
Проект – гр. Сандански	248	1 198	1 446
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 966	5 987
Проект – гр. Пловдив	10	0	10
ОБЩО:	5 494	30 042	35 536

4. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ СПРЯМО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА

Към 31.12.2009 г. приходите от отдаване под наем на имоти на дружеството, вземанията, както и относителния дял на неплатените наеми са както следва:

Обект	Приходи към 31.12.09	Вземания без ДДС към 31.12.09	Неплатени към 31.12.09	Отн.Дял (%)
Търговски комплекс Санта Марина I етап	372 179	446 615	-	0%
Търговски комплекс Санта Марина II етап	142 796	171 355	131 355	77%
Търговски комплекс Санта Марина III етап	10 000	12 000	-	0%
Хотел Черноморец	258 746	310 496	103 499	33%
Жилищна сграда Марина Хил, Черноморец	72 000	86 400	64 800	75%
БТК	6 871	8 245		0%

Апартаменти Созопол	22 282	26 739	26 739	100%
Апартаменти, гр.Банско	34 225	41 070	41 070	100%
Общо наеми	919 100	1102 920	367 463	33%

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

В началото на 2006 г. бе разработена и одобрена от Съвета на директорите на дружеството Програма за добро корпоративно управление на **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**. Програмата бе разработена в съответствие с международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега вляла се в Комисия за финансов надзор (КФН). Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството - Съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения.

През месец октомври 2007 г. бе приет Национален кодекс за корпоративно управление (НККУ). Дружеството е подписало декларация, че приема НККУ и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Спазването на НККУ е на принципа „Спазвай или обяснявай”. Информацията за това е неразделна част от Годишния финансов отчет.

В съответствие с изпълнение на принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на дружеството и през 2009 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от **“ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ**, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), Търговския закон (ТЗ) и Наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

18.02.2010 г.



 М. Моравенов
 (Председател на СД и Изпълнителен директор на
 „ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ)

